

ARSEN

BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.



**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 30 EYLÜL 2023
DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 30 EYLÜL 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARIN İÇERDİKLERİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR).....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI.....	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	7-64

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	25
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	25
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26
NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR	27
NOT 8 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	28
NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	29
NOT 10 - STOKLAR	30
NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	31
NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31
NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	35
NOT 16 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	35
NOT 17 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	37
NOT 18 - CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR	38
NOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38
NOT 20 - ÖZKAYNAKLAR	38
NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	41
NOT 23 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	43
NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	44
NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER	44
NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	44
NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	45
NOT 28 - GELİR VERGİLERİ	45
NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	48
NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	50
NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	58
NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59
NOT 33 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	59
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	60

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na ;

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 30 Eylül 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) / Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 2.102.430.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip ve SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. -Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. -Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrol edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. -Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili varlıkların kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiştir. -Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirilmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca uygunluğu tarafımızca değerlendirilmiştir.



Dikkat Çekilen Hususlar

- Şirket'in kısa vadeli borçları dönen varlıklarını 339.497.548 TL aşmaktadır. 2.1.7 numaralı finansal tablo dipnotunda ifade edilen olay veya şartlar, bu dipnotta açıklanan diğer hususlarla birlikte dikkate alınmalıdır.

Bu hususlar, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

İstanbul, 24 Ekim 2023

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	30.09.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		261.865.426	72.457.036
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	23.968.705	3.884.477
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	Not.8	39.459.657	22.781.749
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8	37.942.252	22.183.675
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8-29	1.517.405	598.074
Diğer Alacaklar	Not.9	-	247.531
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9	-	181.476
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9-29	-	66.055
Stoklar	Not.10	180.831.461	26.134.604
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	15.780.830	19.408.675
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		1.824.773	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not.19	-	-
Toplam		261.865.426	72.457.036
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		2.129.341.397	1.511.908.287
Ticari Alacaklar	Not.8	-	18.734.232
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8	-	17.558.397
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8-29	-	1.175.835
Diğer Alacaklar	Not.9	152.731	161.664
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9	152.731	161.664
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9-29	-	-
Finansal Yatırımlar		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
Stoklar		-	80.525.873
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.12	2.102.430.000	1.362.575.000
Maddi Duran Varlıklar	Not.13	1.948.629	2.043.809
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.28	-	34.253.344
Diğer Duran Varlıklar	Not.19	24.810.037	13.614.365
TOPLAM VARLIKLAR		2.391.206.823	1.584.365.323

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	30.09.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		661.362.974	704.927.453
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.7	178.950.000	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.7	262.028.852	260.482.772
Ticari Borçlar	Not.8	12.599.834	24.154.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	Not.8	9.240.435	23.046.944
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	Not.8-29	3.359.399	1.107.198
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.15	380.450	308.065
Diğer Borçlar	Not.9	207.182.435	415.379.137
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.9	1.540.249	551.750
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.9-29	205.642.186	414.827.387
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	79.801	4.410.883
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.16	141.602	192.454
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		141.602	192.454
Toplam		661.362.974	704.927.453
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		889.361.650	533.061.950
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.7	260.742.813	253.339.028
Diğer Borçlar	Not.9	487.185.896	204.593.532
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.9	2.639.292	1.269.560
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.9-29	484.546.604	203.323.972
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	141.096.143	74.502.409
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.17	336.798	626.981
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		336.798	626.981
ÖZKAYNAKLAR		840.482.199	346.375.920
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.20	840.482.199	346.375.920
Ödenmiş Sermaye		525.000.000	500.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(443.627)	(248.581)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(153.375.499)	(397.082.336)
Net Dönem Karı / Zararı		469.301.325	243.706.837
TOPLAM KAYNAKLAR		2.391.206.823	1.584.365.323

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

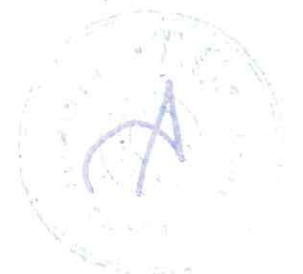


BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Hasılat	Not.21	65.862.369	68.354.642
Satışların Maliyeti (-)	Not.21	(8.112.902)	(16.134.012)
BRÜT KAR / (ZARAR)		57.749.467	52.220.630
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not.22	(694.118)	(583.854)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.22	(7.204.223)	(1.386.636)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.24	883.721	1.604.089
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.24	(592.752)	(637.835)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		50.142.095	51.216.394
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.25	739.855.000	265.430.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		789.997.095	316.646.394
Finansal Gelirler	Not.26	42.480	-
Finansal Giderler (-)	Not.26	(286.549.485)	(242.929.549)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		503.490.090	73.716.845
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(34.188.765)	(27.911.960)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	Not.28	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	Not.28	(34.188.765)	(27.911.960)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		469.301.325	45.804.885
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		469.301.325	45.804.885
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		469.301.325	45.804.885
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,9023	11,6532
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023-30.09.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022-30.09.2022
	Notlar		
DÖNEM KAR / ZARARI		469.301.325	45.804.885
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(195.046)	(95.118)
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Not.17	(130.467)	(118.897)
Diğer		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	Not.28	(64.579)	23.779
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		(64.579)	23.779
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar		-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/gideri		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(195.046)	(95.118)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		469.106.279	45.709.767
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		469.106.279	45.709.767
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana ortaklık payları		469.106.279	45.709.767

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022
	Notlar	30.09.2023	30.09.2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
		92.473.303	(271.517.238)
Dönem Karı (Zararı)		469.301.325	45.804.885
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		469.301.325	45.804.885
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(420.307.856)	4.831.190
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.13,14,23	194.316	196.699
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		228.677	(241.703)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		191.444	279.706
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		284.743.942	242.114.528
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(739.855.000)	(265.430.000)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.28	34.188.765	27.911.960
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		44.012.313	(322.132.766)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.8	1.464.716	(17.111.554)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.9	256.464	208.838
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.9	(74.170.984)	5.499.408
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.10	(10.875.982)	3.211.867
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.9	74.395.662	(356.864.979)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.11	3.627.845	(10.731.151)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.11	62.262.652	47.269.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		72.385	455.992
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(13.020.445)	5.928.899
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		93.005.782	(271.496.691)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(532.479)	(20.547)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(99.136)	(111.986)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.13-14	(99.136)	(111.986)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(72.289.939)	268.821.207
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.7	179.526.671	42.257.859
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.7	(190.200.252)	(129.403.058)
Ödenen Faiz	Not.7	(86.616.358)	(139.033.593)
Nakit Sermaye Ödemesi	Not.20	25.000.000	495.000.000
Blokeli Mevduat			
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		20.084.228	(2.808.016)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		20.084.228	(2.808.016)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not.6	3.884.477	3.544.203
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not.6	23.968.705	736.187

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Batı EGE" veya "Şirket") 5 Temmuz 2011 tarihinde Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşl. A.Ş. ünvanı ile kurulmuş olup, 17 Ekim 2012 tarihinde Şirket'in Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş. olan ünvanı Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izni ardından 15.08.2023 tarihinde yapılan ve 16.08.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; "Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde değişmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Tutar	Hisse Oranı %	Tutar	Hisse Oranı %
Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.	249.375.000	47,50	237.500.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	217.875.000	41,50	207.500.000	41,50
Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic. A.Ş.	47.250.000	9,00	45.000.000	9,00
Derya Baltalı	10.500.000	2,00	10.000.000	2,00
Sermaye	525.000.000	100,00	500.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	--	--	--	--
Toplam	525.000.000	100,00	500.000.000	100,00

Şirket'in sermayesi 27 Şubat 2023 tarih 10778 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlandığı üzere 25.000.000-TL arttırılarak 525.000.000-TL olmuştur. Arttırılan 25.000.000-TL'nin sermayenin tamamı nakden ödenmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 525.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 525.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Bu paylar;

57.750.000-TL'sine karşılık 57.750.000 adet A Grubu,

249.375.000-TL'sine karşılık 249.375.000 adet B Grubu

217.875.000-TL'sine karşılık 217.875.000 adet C Grubu

olmak üzere toplam 525.000.000-TL'sine karşılık 525.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi:

Kayalar Mah.6030 Sk.Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / Denizli' dir.

(Eski Adres: Denizli Organize Sanayi 1.Bölgesi Nevzat Kuru Caddesi Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Binası Kat: 2 Gürlek, Honaz/Denizli'dir.)



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in şubeleri:

Şirket'in, yurtiçinde veya yurtdışında şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'in personelleri:

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihinde personel sayısı 13 kişidir. (31 Aralık 2022: 13 kişi)

Şirket'in bağlı ortaklığı:

Şirket'in, bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in Proje ve Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar

a) Sinpaş AquaCity

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiştir. Sinpaş Aquacity A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır. 30.09.2023 itibari ile F2 blok hariç diğer blokların inşaatları tamamlanmış durumdadır. F2 blokta, inşai faaliyetler devam etmekte olup tamamlanma seviyesi 30.09.2023 itibari ile %94,50'dir. F1 ve F2 blokları kule binalardır. (31 Aralık 2022: %78)

30.09.2023 itibari ile Sinpaş Aquacity projesinde toplam 355 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.

F2 blok hariç diğer bloklarda 64 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 3 tanesinin önsatışı gerçekleşmiştir. 11 adet bağımsız bölümün 1 tanesini ise şirket Avm yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu ünite maddi duran varlıklarda sınıflanmıştır.

İnşaatı devam eden F2 blokta 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 30.09.2023 itibari ile 79 adedinin önsatışı gerçekleşmiştir.

Ticari ünite vasıflı kulüp evinde ise iki adet ticari ünite yer almakta olup sözkonusu ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip edilmektedir.

b) Aqua Mall AVM

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiştir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. 30 Eylül 2023 tarihi itibariyle şirkete ait 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket ilgili Bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir. Şirket kendisine ait olan bağımsız bölümleri finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

c) Ticari Alanlar

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada 4 Nolu parselde yer alan 2 katlı alışveriş merkezi Sinpaş Aquacity'in hemen yanında yer almakta olup, Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır. Şirket binayı ve arsaları finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

d) Arsalar

Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada, 5-6-7-8 Parseller ile 557 Ada 1 Parselde yer alan 5 adet arsa Şirket, tarafından yatırım amaçlı olarak elde tutulmaktadır. Şirket arsaları finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlenmekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 24 Ekim 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanma esasları

İlişikteki finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde" belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9. maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 02 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kurur kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisine ve 2019 yılında TFRS 15 ve TFRS 16' ya uygun olarak revize edilen TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılarak ve farklı muhasebe politikaları benimsenerek düzenlenen finansal tablolarına, TFRS'ye uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır.

2.1.3 Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (TMS/TFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS/TMS 29") uygulanmamıştır.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayısıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurulu ("KGK"), 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.5 Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Şirket, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançoları ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir, özkaynak değişim ve nakit akış tablolarını, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar, kapsamlı gelir, özkaynak değişim ve nakit akış karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Finansal tabloların cari dönem sunumu ile ilgili uygunluk sağlanması için, gerektiği takdirde karşılaştırmalı rakamlar yeniden sınıflandırılır. Finansal tablolarda herhangi bir sınıflandırma yapılmamıştır.

2.1.7 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Şirket'in dönen varlıklarını aşmaktadır. Şirket Yönetimi, Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayamaması durumunda ortaklardan ilave borçlar alarak veya mevcut kredilerin vadesini uzatarak ve gerektiğinde ilave kredi kullanılarak karşılanabileceğini öngörmektedir. Bu tahminler neticesinde Şirket yönetimi tarafından kısa vadede önemli bir nakit sıkıntısı çekilmeyeceği düşünülmektedir.

Şirket yönetimi tarafından bu doğrultuda finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un/Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur.

Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleridir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2024 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.

- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK'nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır. Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına bireysel yargı bölgeleri karar verecektir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri UMS 7'de ve diğeri UFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri 'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)
3. Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı olarak uygulanmıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

d) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

e) Gelirler, TFRS 15 uyarınca işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

f) Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar "*ilişkili taraflar*" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlere ilişkin detaylı açıklama **Not 29'** de verilmiştir.

2.6.2 Nakit ve nakit benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

2.6.3 Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir. Şirket'in ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde, ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda önemlilik arz etmemesi sebebiyle muhasebeleştirilmemektedir. Her raporlama döneminde hesaplama yapılarak tekrar değerlendirilmektedir.

2.6.4 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

2.6.5 Maddi duran varlıklar

Şirket, maddi duran varlıklarını maliyet yöntemi ile ölçülmektedir. Tüm maddi duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir.

Araziler için sınırsız ömürleri olması sebebi ile amortisman ayrılmamaktadır. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yıllar	
Binalar	10-50
Yer altı yer üstü düzenleri	5-14
Makine ve teçhizatlar	10-14
Taşıtlar	5
Mobilya ve demirbaşlar	3-50

Faydalı ömürler düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli düzenlemeler ilgili raporlama dönemlerinde yapılır. Elde etme maliyeti aşağıdaki unsurları içerir:

- İndirimler düşülmüş, ithalat vergileri ve iade edilmeyen alış vergileri dahil, satın alma bedeli,
- Varlığın yerleştirileceği yere ve yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak duruma getirilmesine ilişkin her türlü maliyet,
- Doğrudan maddi duran varlığın elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili çalışanlara sağlanan faydalardan kaynaklanan maliyetler,
- İnşaat işleri için yerin hazırlanması ve kamulaştırma maliyetleri,
- İlk teslimata ilişkin maliyetler,
- Kurulum ve montaj maliyetleri,
- Mesleki ücretler,
- Aktifleştirilebilir borçlanma maliyetleri.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Müteakip maliyetler, gelecekteki ekonomik yararların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması; ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda ilgili varlığın kayıtlı değerine dahil edilir veya uygunsa, ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirilir. Değiştirilen parçaların kayıtlı değeri bilanço dışı bırakılır. Diğer tüm onarım ve bakım maliyetleri oluştukları tarihte kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanım değeri ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Net satış fiyatı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanım değeri ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler veya giderler hesaplarına dahil edilirler.

Kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülükleri

Şirket, faaliyetleri kapsamında araç kiralamaktadır. Her bir kiralama sözleşmesi ayrı ayrı değerlendirilmekte ve çok geniş şart ve tahahhütler içermektedir. Kiralama sözleşmeleri herhangi bir tahahhüte konu olmamakla birlikte kiralama konusu varlıklar finansal borçlara ilişkin verilen teminatlar arasında kullanılamaz.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır. Her kira ödemesi yükümlülük ile finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyetleri kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosuna yansıtılarak muhasebeleştirilir. Kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten itibaren söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve yükümlülükler ilk olarak bugünkü değerinden ölçülür. Kira yükümlülükleri aşağıda belirtilen kira ödemelerinden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda, opsiyonun kullanım fiyatı,
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kira ödemeleri kredi maliyetlerindeki oranlar kullanılarak bugünkü değerine indirgenmiştir.

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Başlangıç veya öncesinde yapılan kira ödemeleri,
- Hava paraları,
- Başlangıçta katlanılan tüm doğrudan maliyetler,
- Sökülme, taşınma ve restorasyon maliyetleri.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Kısa vadeli ve düşük değerli varlıkların kira konusu olduğu ödemeler doğrusal olarak kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Kısa vadeli kiralamalar 12 ay veya daha kısa süreli kiralamalardır. Düşük değerli varlıklar, bilgi teknolojileri ekipmanları ve ofis malzemelerinden oluşmaktadır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte işletme, kiracının kiralamayı uzatma opsiyonunu veya dayanak varlığı satın alma opsiyonunu kullanacağından ya da kiralamayı sonlandırma opsiyonunu kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmadığını değerlendirir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten opsiyonun kullanıldığı tarihe kadar işletme, durum ve şartlarda meydana gelmesi beklenen değişiklikler dâhil olmak üzere kiracının, opsiyonu kullanması veya kullanmaması için ekonomik teşvik oluşturan ilgili tüm durum ve şartları dikkate alır.

Diğer haklar

Diğer haklar; patent, isim hakkı, bilgisayar yazılımları ve benzer varlıkları içermektedir. Söz konusu haklar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir. İtfa payı, söz konusu hakların lisans süresini ya da 15 yılı geçmeyen tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak ayrılmaktadır.

2.6.6 Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model:

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Eğer bir sözleşme önemli bir finansman bileşeni içeriyorsa; Şirket, sözleşmedeki işlem bedelini tahmin etmek için, taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapar. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması (açıkça ya da zımnen), müşteriye veya Şirket'e, mal veya hizmetlerin müşteriye devrinin finansmanı şeklinde önemli bir fayda sağlıyorsa, bu sözleşmede önemli finansman bileşeni bulunmaktadır. Şirket, önemli finansman bileşeni içeren işlemleri için reeskont hesaplamaktadır.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli mal ve hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

i) Konut Satış Gelirleri

Şirket inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini (konut) satarak hasılat elde etmektedir. Hasılat, konutların kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Şirket satış gelirlerini satışlarla ilgili vergileri düşükten sonra net olarak göstermektedir. (Not.5)

Şirket'in hasılat olarak kayıtlara almış olduğu fakat 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla tapusunu devir etmediği 5 adet konut bulunmaktadır.

ii) Kira Gelirleri

Şirket'in kira gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanmasından elde hasılatıdır. Kira gelirleri tahakkuk esasına göre hasılat olarak kayıt edilmektedir. (Not.5)

2.6.7 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri (veya geliri), cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Şirket, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

2.6.8 Finansal ve diğer borçlar ile borçlanma maliyetleri

Alınan krediler alındıkları tarihlerdeki gerçeğe uygun değerlerinden, işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki net değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir. Kredi sözleşmeleri ve limitleri için ödenen ücretler, söz konusu sözleşme kapsamında ilgili limitin kısmen veya tamamen kullanılmasının kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda, işlem maliyeti olarak yukarıdaki esaslar çerçevesinde mali tablolara yansıtılır. Söz konusu limitin kullanılmasının muhtemel olmadığı durumlarda ise, ödenen ücret likidite hizmetleri için ödenen bir hizmet olarak peşin ödenen gider olarak değerlendirilir ve ilgili kredi limitinin geçerlilik süresi boyunca kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilir. Şirket'in dönem sonları itibarıyla banka kredileri bulunmamaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri, özellikli varlıkların iktisabı veya inşası ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Özellikli varlıklar amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıkları ifade eder. Diğer finansman maliyetleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Oluşan kur farkları ile vadeli faiz oranı takaslarından kaynaklanan gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin olan kısmı, faiz maliyetleri ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Faiz maliyetlerine dahil edilen kazanç ve kayıplar, işletmenin borçlandığı tutarın fonksiyonel para biriminde, borçlanma maliyetlerinin ise yabancı para biriminde olması durumunda, borçlanma maliyetindeki faiz farklarından oluşur.

2.6.9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

(ii) Değer Düşüklüğü - Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir ve;
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

2.6.10 Ticari borçlar

Ticari borçlar, işletmenin olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

2.6.11 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket'in kanuni bir zorunluluğu olarak Türk İş Kanunu ve diğer kanunlara göre emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle iş akdi sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca bugüne indirgenmiş değerini ifade eder.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket, TMS 19 uyarınca kıdem tazminatı karşılığını hesaplamış olup, karşılığa ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları bilanço tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmiştir. Buna göre toplam uzun vadeli karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır:

	30.09.2023	31.12.2022
Yıllık İskonto Oranı (%)	1,69%	0,85%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı (1 Ocak 2022: 10.848,59) üzerinden hesaplanmaktadır.

2.6.12 Sermaye

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Yeni hisse senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.6.13 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.6.14 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 12).

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini satarak gelir elde etmekte veya yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiralayarak kira gelirleri elde etmektedir. Şirket yönetimi, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini Konut Satış Gelirleri ve Kira Gelirleri ayırımında takip etmektedir.

Buna göre dönemler itibarıyla aşağıdaki bilgiler aşağıda sunulmuştur.

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Konut Satış Gelirleri		
Hasılat	38.280.020	51.595.490
Satışların Maliyeti (-)	(3.075.260)	(12.703.460)
Ara Toplam	35.204.760	38.892.030
Kira Gelirleri		
Hasılat	27.582.350	16.759.152
Satışların Maliyeti (-)	(5.037.643)	(3.430.552)
Ara Toplam	22.544.707	13.328.600
Toplam		
Hasılat	65.862.369	68.354.642
Satışların Maliyeti (-)	(8.112.902)	(16.134.012)
Toplam Brüt Satış Karı	57.749.467	52.220.630

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri değerler aşağıdaki gibidir

	30.09.2023	31.12.2022
Kasa	3.527	15.878
Banka	23.965.178	3.868.599
Vadesiz Mevduat	23.965.178	3.868.599
Toplam	23.968.705	3.884.477

Şirket'in dönem sonları itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2023	31.12.2022
Banka Kredileri	178.950.000	-
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	178.950.000	-
Banka Kredileri	262.028.852	260.482.772
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	262.028.852	260.482.772
Banka Kredileri	260.742.813	253.339.028
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	260.742.813	253.339.028
Finansal Borçlar Toplamı	701.721.665	513.821.800

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Borçların vade dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

Vade Dağılımı (Krediler)	30.09.2023	31.12.2022
0-3 ay	320.948.760	58.494.183
4-12 ay	120.030.092	201.988.589
1-5 yıl	260.742.813	253.339.028
Toplam	701.721.665	513.821.800

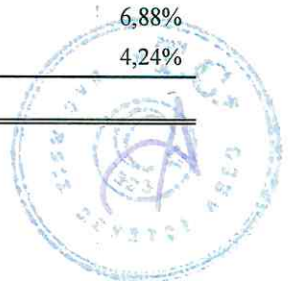
Şirket'in dönemler itibarıyla etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır.

30.09.2023

Türü	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ort. Etkin Faiz Oranı (%)
TL	179.437.369	179.437.369	29,12%
EUR	17.958.529	522.284.296	4,76%
Toplam		701.721.665	

31.12.2022

Türü	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ort. Etkin Faiz Oranı (%)
TL	2.431.256	2.431.255	11,50%
USD	169.831	3.208.108	6,88%
EUR	25.132.662	508.182.437	4,24%
Toplam		513.821.800	



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	37.942.252	22.183.675
Alıcılar	1.938.347	1.679.161
Alacak Senetleri	36.067.867	20.752.507
Alacak Reeskontu (-)	(63.962)	(247.993)
Şüpheli Ticari Alacaklar	271.531	41.710
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(271.531)	(41.710)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:37)	1.517.405	598.074
Toplam	39.459.657	22.781.749

Şirket'in 30 Eylül 2023 dönemi itibarıyla senetli alacak dışındaki müşterilerinden olan alacaklarının ortalama tahsilat süresi alacak senetleri hariç 39 gün olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2022:54 gün)

(*) Alacak Senetleri taksitli konut satışlarından oluşmaktadır. Avans niteliğinde olan senetler için reeskont hesaplaması yapılmamıştır.

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
01 Ocak itibarıyla	41.710	273.767
Dönem İçindeki Artış	229.821	778
Kur Farkı	-	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar/Tahsilat	-	(232.835)
Dönem Sonu	271.531	41.710

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları aşağıdak açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	-	17.558.397
Alacak Senetleri	-	17.612.249
Alacak Reeskontu (-)	-	(53.852)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:29)	-	1.175.835
Toplam	-	18.734.232



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9.240.435	23.046.944
<i>Satıcılar</i>	9.257.326	13.337.618
<i>Borç Senetleri</i>	-	10.008.295
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	(16.891)	(298.969)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:29)	3.359.399	1.107.198
Toplam	12.599.834	24.154.142

Şirket'in 30 Eylül 2023 dönemi itibarıyla satıcılara olan borçlarının ortalama ödeme süresi 52 gün olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2022:65 gün)

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçları'na karşılık verilen teminatı bulunmamaktadır.

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakları'nın detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	181.476
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	-	181.476
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	90.195	91.339
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(90.195)	(91.339)
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:29)	-	66.055
Toplam	-	247.531

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
01 Ocak itibarıyla	91.339	91.339
Dönem İçindeki Artış	-	-
Kur Farkı	-	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar/Tahsilat	(1.144)	-
Dönem Sonu	90.195	91.339

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları'nın detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	152.731	161.664
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	152.731	161.664
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:29)	-	-
Toplam	152.731	161.664



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacakları'na karşılık alınan teminatı bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Borçları'nın detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.540.249	551.750
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.540.249	551.750
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:29)	205.642.186	414.827.387
Toplam	207.182.435	415.379.137

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	2.639.292	1.269.560
Alınan Depozito ve Teminatlar	2.639.292	1.269.560
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:29)	484.546.604	203.323.972
Toplam	487.185.896	204.593.532

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilen teminatı bulunmamaktadır.

NOT 10 - STOKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla kısa vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Yarı Mamuller (*)	154.543.053	-
Mamuller (**)	26.288.408	26.134.604
Toplam	180.831.461	26.134.604

(*) Sinpaş Aquacity' deki F2 blok inşaat maliyetlerden oluşmaktadır.

(**) Sinpaş Aquacity' deki bağımsız bölümlerden (konutlardan) oluşmaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Yarı Mamuller (*)	-	80.525.873
Toplam	-	80.525.873

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı Not.16'de açıklanmıştır.

Şirket'in stokları üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlamalar Not.16' de açıklanmıştır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in stoklarında yer alan Aquacity üzerinde yer alan 27 adet bağımsız bölüm için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 106.650.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 106.650.000 TL)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.422.016	448.761
Verilen Sipariş Avansları	14.358.814	18.959.914
Toplam	15.780.830	19.408.675

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Gelirler	69.732	28.336
Alınan Avanslar	10.069	4.382.547
Toplam	79.801	4.410.883

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Alınan Avanslar	141.096.143	74.502.409
Toplam	141.096.143	74.502.409

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir.

30.09.2023

Aktif Değer

Hesap Adı	1.01.2023	Değerleme (+)	30.09.2023
Arazi ve Arsalar	1.158.634.000	662.159.000	1.820.793.000
Binalar	203.941.000	77.696.000	281.637.000
Toplam	1.362.575.000	739.855.000	2.102.430.000



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

30.09.2022**Aktif Değer**

Hesap Adı	01.01.2022	Değerleme (+)	30.09.2022
Arazi ve Arsalar	586.902.000	226.593.000	813.495.000
Binalar	157.733.000	38.837.000	196.570.000
Toplam	744.635.000	265.430.000	1.010.065.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde SPK lisanslı bağımsız değerleme uzmanları tarafından bu gayrimenkuller için öngörölmüş değerler dikkate alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2023 finansal tablosunda yer alan gerçeğe uygun değerleri; Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 06 Ekim 2023 tarihli taşınmazların değerleri için hazırlanmış değerleme raporlarından temin edilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Her bir yatırım amaçlı gayrimenkul için öngörölmüş olan rayiç değerlere ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

30.09.2023

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri	Maliyet Bedeli (Net)	Toplam Değer Artışı	Dönem Değer Artışı	Ertelenmiş Vergi Etkisi	Net Değer Artışı
Metro Binası 17.652 M2	366.050.000	13.005.713	353.044.287	132.950.000	-	132.950.000
Aqua Mall	586.315.000	51.443.754	534.871.246	162.995.000	-	162.995.000
2.Etap 556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 M2)	1.054.560.000	40.327.869	1.014.232.131	408.160.000	-	408.160.000
BE-250005 557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 M2)	4.170.000	4.414.602	(244.602)	1.590.000	-	1.590.000
BE-250007 556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 M2)	80.985.000	4.420.898	76.564.102	31.385.000	-	31.385.000
BE-250008 556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 M2)	1.875.000	1.473.487	401.513	630.000	-	630.000
BE-250009 556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 M2)	1.880.000	1.477.855	402.145	635.000	-	635.000
Ticari Ünite KE Blok 1 27 m2	1.025.000	87.070	937.930	235.000	-	235.000
Ticari Ünite KE Blok 2 149 m2	5.570.000	1.191.727	4.378.273	1.275.000	-	1.275.000
Toplam	2.102.430.000	117.842.975	1.984.587.023	739.855.000	-	739.855.000

31.12.2022

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri	Maliyet Bedeli (Net)	Toplam Değer Artışı	Dönem Değer Artışı	Ertelenmiş Vergi Etkisi	Net Değer Artışı
Metro Binası 17.652 M2	233.100.000	13.005.713	220.094.287	51.760.000	11.904.800	39.855.200
Aqua Mall	423.320.000	51.443.754	371.876.246	60.894.000	14.005.620	46.888.380
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 M2)	646.400.000	40.327.869	606.072.131	139.415.000	32.065.450	107.349.550
BE-250005 557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 M2)	2.580.000	4.414.602	(1.834.602)	425.000	97.750	327.250
BE-250007 556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 M2)	49.600.000	4.420.898	45.179.102	10.550.000	2.426.500	8.123.500
BE-250008 556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 M2)	1.245.000	1.473.487	(228.487)	815.000	187.450	627.550
BE-250009 556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 M2)	1.245.000	1.477.855	(232.855)	815.000	187.450	627.550
Ticari Ünite KE Blok 1 27 m2	790.000	87.070	702.930	117.000	26.910	90.090
Ticari Ünite KE Blok 2 149 m2	4.295.000	1.191.727	3.103.273	639.000	146.970	492.030
Toplam	1.362.575.000	117.842.975	1.244.732.025	265.430.000	61.048.900	204.381.100

Şirket'in 31 Aralık 2022 dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış 06 Ocak 2023 tarihli değerleme raporuna göre tespit edilmiştir.

Değerleme Şirketi Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, emsal karşılaştırma ve ikame maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in HSBC Kredisi sözleşmesi dahilinde, Şirket aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan Metro Binası ve AVM üzerinde 125.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 125.000.000 TL). Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 325.000.000 TL bedel ile 556 Ada 5 Parsel arsası üzerinde 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 325.000.000 TL).

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.16'**de açıklanmıştır.

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

30.09.2023

Aktif Değeri

Hesap Adı	1.01.2023	Alım (+)	Satım (-)	30.09.2023
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	237.108	-	-	237.108
Binalar	2.447.998	-	-	2.447.998
Tesis, Makine ve Cihazlar	71.677	-	-	71.677
Taşıtlar	33.000	-	-	33.000
Demirbaşlar	1.475.422	99.136	-	1.574.558
Toplam	4.265.205	99.136	-	4.364.341

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	30.09.2023
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	(148.515)	(10.969)	-	(159.484)
Binalar	(964.078)	(92.385)	-	(1.056.463)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(49.437)	(4.496)	-	(53.933)
Taşıtlar	(33.000)	-	-	(33.000)
Demirbaşlar	(1.026.366)	(86.466)	-	(1.112.832)
Toplam	(2.221.396)	(194.316)	-	(2.415.712)
Net Değer	2.043.809			1.948.629



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

30.09.2022

Hesap Adı	1.01.2022	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2022
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	237.108	-	-	237.108
Binalar	2.447.998	-	-	2.447.998
Tesis, Makine ve Cihazlar	71.677	-	-	71.677
Taşıtlar	33.000	-	-	33.000
Demirbaşlar	1.326.375	111.986	-	1.438.361
Toplam	4.116.158	111.986	-	4.228.144

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2022	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2022
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	(133.848)	(10.970)	-	(144.818)
Binalar	(840.558)	(92.384)	-	(932.942)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(43.424)	(4.497)	-	(47.921)
Taşıtlar	(33.000)	-	-	(33.000)
Demirbaşlar	(933.987)	(79.704)	-	(1.013.691)
Toplam	(1.984.817)	(187.555)	-	(2.172.372)
Net Değer	2.131.341			2.055.772

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.16'**de açıklanmıştır.

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

30.09.2023

Aktif Değeri

Hesap Adı	1.01.2023	Alım (+)	Satım (-)	30.09.2023
Haklar	72.742			72.742
Toplam	72.742	-	-	72.742

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	30.09.2023
Haklar	(72.742)			(72.742)
Toplam	(72.742)	-	-	(72.742)
Net Değer	-			-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

30.09.2022

Aktif Değeri

Hesap Adı	1.01.2022	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2022
Haklar	72.742			72.742
Toplam	72.742		-	72.742

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2022	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2022
Haklar	(70.359)	(2.383)		(72.742)
Toplam	(70.359)	(2.383)	-	(72.742)
Net Değer	2.383			-

Amortisman giderleri ve itfa payı giderleri, gider yerlerine dağılımı aşağıdaki gibidir.

Amortisman ve itfa payı giderleri

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Satışların Maliyeti	(110.253)	(116.207)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	(70.320)	(73.812)
Genel Yönetim Giderleri	(13.743)	(6.680)
Toplam	(194.316)	(196.699)

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	197.523	185.231
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	22.397	30.223
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	160.530	92.611
Toplam	380.450	308.065

NOT 16 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

i) Karşılıklar

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	141.602	192.454
Toplam	141.602	192.454



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.09.2023	31.12.2022
İzin Karşılığı	141.602	192.454
Toplam	141.602	192.454

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
İzin Karşılıkları	30.09.2023	30.09.2022
1 Ocak itibarıyla	192.454	96.033
İlave karşılık	-	53.059
İptal edilen karşılıklar	(50.852)	-
Dönem Sonu	141.602	149.092

ii) Koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'e karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Şirket yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Yapılan analizler sonucunda, Şirket yönetimi tarafından dönemler itibarıyla ile ayrılan karşılık bulunmamaktadır.

iii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar

Şirket'in dönemler itibarıyla alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir.

		30.09.2023		31.12.2022	
	Para Birimi	Orjinal Tutar	TL Karşılığı	Orjinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	1.079.989	1.079.989	311.905	311.905
Verilen İpotekler	TL	556.650.000	556.650.000	556.650.000	556.650.000
Toplam verilen teminatlar ve ipotekler			557.729.989		556.961.905

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

Dönemler itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek "TRİ" pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	30.09.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	557.729.989	556.961.905
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ	-	-
Toplam	557.729.989	556.961.905

Şirket'in HSBC Kredisi sözleşmesi dahilinde, Şirket aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan Metro Binası ve AVM üzerinde 125.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 125.000.000)



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

TL). Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 325.000.000 TL bedel ile 556 Ada 5 Parsel arsası üzerinde 1.Dereceden ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 325.000.000 TL). Ayrıca Şirket'in stoklarında yer alan Aquacity üzerinde yer alan 27 adet bağımsız bölüm için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 106.650.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022: 106.650.000 TL)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

Şirket'in dönemler itibarıyla aktif değerlerin sigorta tutarları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Stokların Sigorta Tutarı	127.202.000	58.215.000
Yatırım Mamullerin Sigorta Tutarı	358.925.676	358.925.676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sigorta Tutarı	256.500.000	125.750.000
Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı	742.627.676	542.890.676

NOT 17 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	336.798	626.981
Toplam	336.798	626.981

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Şirket, TMS 19 uyarınca kıdem tazminatı karşılığını hesaplamış olup, karşılığa ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları bilanço tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmiştir. Buna göre toplam uzun vadeli karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır:

	30.09.2023	31.12.2022
Yıllık İskonto Oranı (%)	1,69%	0,85%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Temmuz 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı (1 Ocak 2022: 10.848,59) üzerinden hesaplanmaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Açılış Bakiyesi	626.981	237.829
Dönem İçi Ödemeler	(532.479)	(20.547)
Faiz Maliyeti	9.056	40.340
Hizmet Maliyeti	16.152	66.637
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	86.621	772
Aktüaryal Kayıp / (Kazanç)	130.467	118.897
Kapanış Bakiyesi	336.798	443.929

NOT 18 - CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

NOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Duran Varlıkları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Devreden KDV	24.810.037	13.614.365
Toplam	24.810.037	13.614.365

NOT 20 - ÖZKAYNAKLAR**Sermaye**

Şirket'in dönemler itibarıyla Ortaklık Yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Tutar	Hisse Oranı %	Tutar	Hisse Oranı %
Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş.	249.375.000	47,50	237.500.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	217.875.000	41,50	207.500.000	41,50
Hürsan Havlu Üretim San. Ve Tic.A.Ş.	47.250.000	9,00	45.000.000	9,00
Derya Baltalı	10.500.000	2,00	10.000.000	2,00
Sermaye	525.000.000	100,00	500.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	--	--	--	--
Toplam	525.000.000		500.000.000	

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 525.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibarı değerinde 525.000.000 adet paya ayrılmıştır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Bu paylar;

57.750.000-TL'sına karşılık 57.750.000 adet A Grubu,

249.375.000-TL'sına karşılık 249.375.000 adet B Grubu

217.875.000-TL'sına karşılık 217.875.000 adet C Grubu

olmak üzere toplam 525.000.000-TL'sına karşılık 525.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Geçmiş Yıl/Kar Zararları

Geçmiş Yıl Kâr / Zararları, Olağanüstü Yedekler, Yedeklere İlişkin Enflasyon Farkları ve Diğer Geçmiş Yıl Kar / Zararlarından oluşmaktadır.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Diğer Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(153.375.499)	(397.082.336)
Toplam	(153.375.499)	(397.082.336)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Bulunmamaktadır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlerine ilişkin detay tablo aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(443.627)	(248.581)
Toplam	(443.627)	(248.581)

Özkaynaklar

Şirket'in dönemler itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	30.09.2023	31.12.2022
Sermaye	525.000.000	500.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(443.627)	(248.581)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	(443.627)	(248.581)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(153.375.499)	(397.082.336)
<i>Diğer Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	(153.375.499)	(397.082.336)
Net Dönem Karı/(Zararı)	469.301.325	243.706.837
Toplam Özkaynaklar	840.482.199	346.375.920



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Yurtiçi Satışlar	66.141.928	68.354.748
Satıştan İadeler (-)	(279.559)	(106)
Net Satışlar	65.862.369	68.354.642
Satışların Maliyeti	(8.112.902)	(16.134.012)
Brüt Kar/(Zarar)	57.749.467	52.220.630

Şirket, inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini satarak gelir elde etmekte veya yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiralayarak kira gelirleri elde etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini Konut Satış Gelirleri ve Kira Gelirleri ayırımında takip etmektedir. Buna göre Hasılat ve Satışların Maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Konut Satış Gelirleri		
Hasılat	38.280.020	51.595.490
Satışların Maliyeti (-)	(3.075.260)	(12.703.460)
Ara Toplam	35.204.760	38.892.030
Kira Gelirleri		
Hasılat	27.582.350	16.759.152
Satışların Maliyeti (-)	(5.037.643)	(3.430.552)
Ara Toplam	22.544.707	13.328.600
Toplam		
Hasılat	65.862.369	68.354.642
Satışların Maliyeti (-)	(8.112.902)	(16.134.012)
Toplam Brüt Satış Karı	57.749.467	52.220.630



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(694.118)	(583.854)
Genel Yönetim Giderleri	(7.204.223)	(1.386.636)
Toplam	(7.898.341)	(1.970.490)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Personel Giderleri	(336.657)	(170.293)
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(100.324)	(110.405)
Amortisman Ve İtfâ Payı	(70.321)	(73.812)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(27.896)	(30.000)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	(11.219)	(18.608)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(62.373)	(27.691)
Bakım Onarım Giderleri	(13.063)	(4.724)
Sigorta Giderleri	(80)	(103)
İzin Karşılıkları	-	(7.756)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(15.008)	(5.904)
Akaryakıt Giderleri	(6.348)	(5.545)
Tapu Harcı Giderleri	-	(121.109)
Temizlik Giderleri	-	(3.697)
Kırtasiye Giderleri	(7.008)	(3.746)
Diğer Giderler	(43.821)	(461)
Toplam	(694.118)	(583.854)



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Genel Yönetim Giderleri

Hesap Adı	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022
Personel Giderleri	(1.437.385)	(229.242)
Amortisman Giderleri	(13.743)	(6.680)
Kira Giderleri	(91.873)	(23.850)
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(2.249.276)	(74.956)
Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetleri	(209.171)	(53.533)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(59.620)	(53.287)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(55.750)	(32.195)
Bakım Onarım Giderleri	(300)	(808)
Vergi, Resim Ve Harçlar	(1.369.872)	(293.714)
Sigorta Giderleri	(217.763)	(68.855)
Akaryakıt Giderleri	(10.043)	(6.038)
Mali Ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(1.075.179)	(517.193)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(20.842)	(2.075)
Diğer Giderler	(393.406)	(24.210)
Toplam	(7.204.223)	(1.386.636)



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Dönemler itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Satışların Maliyeti	(7.425.987)	(3.356.170)
Personel Giderleri	(1.774.042)	(399.535)
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(100.324)	(110.405)
Amortisman Ve İtfa Payı	(70.321)	(73.812)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(87.516)	(83.287)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	(11.219)	(18.608)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(118.123)	(59.886)
Bakım Onarım Giderleri	(13.363)	(5.532)
Sigorta Giderleri	(217.843)	(68.958)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(35.850)	(7.979)
Akaryakıt Giderleri	(16.391)	(11.583)
Kırtasiye Giderleri	(7.008)	(3.746)
Amortisman Giderleri	(13.743)	(6.680)
Kira Giderleri (*)	(91.873)	(23.850)
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(2.249.276)	(74.956)
Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetleri	(209.171)	(53.533)
Vergi, Resim Ve Harçlar	(1.369.872)	(293.714)
Mali Ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(1.075.179)	(517.193)
Diğer Giderler	(437.227)	(157.233)
Toplam	(7.898.341)	(1.970.490)

(*) TFRS 16 Kiralamalar Standardı kapsamı dışındaki kiralamalardan oluşmaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirleri / Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Önceki Dönem Reeskont İptali	661.435	1.286.811
Cari Dönem Reeskont Geliri	16.891	75.575
Konusu Kalmayan İzin Karşılığı	50.852	-
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	1.144	241.703
Diğer Gelirler	153.399	-
Toplam	883.721	1.604.089

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Önceki Dönem Reeskont İptali	(298.969)	(43.056)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(229.821)	-
Cari Dönem Reeskont Gideri	(63.962)	(587.223)
Diğer Giderler	-	(7.556)
Toplam	(592.752)	(637.835)

NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Faaliyetlerden Gelirleri / Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	739.855.000	265.430.000
Toplam	739.855.000	265.430.000

NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansman gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Finansman Gelirleri		
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Gelirleri	42.480	-
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Gelirleri	-	-
Toplam	42.480	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Finansman Giderleri		
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Giderleri	(120.166.187)	(105.593.631)
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	(164.893.150)	(137.253.004)
Teminat Mektubu Giderleri	(6.000)	(560)
Banka Masrafları	(1.484.148)	(82.354)
Toplam	(286.549.485)	(242.929.549)

NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretleri 01.01.2023-30.09.2023 dönemi için 450.000 TL'dir.

NOT 28 - GELİR VERGİLERİ

Şirket'in vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

	01.01.2023	01.01.2022
	30.09.2023	30.09.2022
Hesap Adı		
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(34.188.765)	(27.911.960)
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(34.188.765)	(27.911.960)

*i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı**Geçerli olan Kurumlar Vergisi oranları:*

Türkiye'de, kurumlar vergisi genel oranı % 20'dir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanmıştır. 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık Şirket'in dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 (31.12.2022: %23) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tüm mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir vergisi stopaj oranı %10' dan %15'e çıkarılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 20 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanan 2023-41 nolu bülteninde Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin, "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına takiben 16 Ağustos 2023 tarih ve 10894 sayılı ticaret siciline yayımlanarak faaliyet konusu, amaç ve şirketin ünvan değişikliği tescil edilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, 16 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde Şirket 16 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazandığından 16 Ağustos 2023 tarihinden sonraki dönemlerdeki kazançları kurumlar vergisinden istisna edilecektir.

ii) Ertelenmiş Vergi

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Birikmiş Geçici Farklar		
	30.09.2023	31.12.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	1.244.732.023
Faiz ve Kur Farkı Aktifleştirmelerine İlişkin Düzeltmeler	-	1.479.098.466
Amortisman Düzeltmeleri	-	80.184.863
Piyasa Kuru Değerleme Farkları	-	3.813.809
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	-	626.981
İzin Karşılıkları	-	192.454
Alacaklara İlişkin Reeskontlar	-	661.435
Borçlara İlişkin Reeskontlar	-	298.969
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	116.603
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	-	7.655.050
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	-	1.165
TFRS 9 Beklenen Kredi Zararı	-	16.446
Diğer Düzeltmeler	-	4.300.175

Ertelenmiş Vergi		
	30.09.2023	31.12.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	(248.946.405)
Faiz ve Kur Farkı Aktifleştirmelerine İlişkin Düzeltmeler	-	295.819.693
Amortisman Düzeltmeleri	-	(16.036.974)
Piyasa Kuru Değerleme Farkları	-	762.761
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	-	125.396
İzin Karşılıkları	-	38.491
Alacaklara İlişkin Reeskontlar	-	132.287
Borçlara İlişkin Reeskontlar	-	(59.794)
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	23.321
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	-	1.531.011
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	-	233
TFRS 9 Beklenen Kredi Zararı	-	3.289
Diğer Borçlara İlişkin NBD Düzeltmeleri	-	-
Diğer Düzeltmeler	-	860.035
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yük.) (Net)	-	34.253.344

Hareket Tablosu		
	30.09.2023	30.09.2022
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	34.253.344	128.538.826
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(34.188.765)	(27.911.960)
Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Geliri	(64.579)	23.779
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	-	100.650.645

Şirket 16 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazandığından 16 Ağustos 2023 tarihinden sonraki dönemlerdeki kazançları kurumlar vergisinden istisna edilecektir. Bu nedenle 30 Eylül 2023 dönemi itibariyle ertelenmiş vergi hesaplanmamış, önceki dönemlerde hesaplanan 34.253.344 TL tutarındaki ertelenmiş vergi tutarı iptal edilmiştir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

i) *İlişkili taraflarla olan hesapların bakiyeleri:*

Türü	Firma Adı	30.09.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	228.700	119.056
Ticari Alacaklar	Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.	527.183	500.000
Ticari Alacaklar	Royal Ev Tekstil Ltd.Şti.	11.522	14.443
Ticari Alacaklar	Derya Baltalı	750.000	1.500.000
Ticari Alacaklar	İlişkili taraf reeskontu (-)	-	(359.590)
	Ticari Alacaklar Toplamı	1.517.405	1.773.909
Ticari Olmayan Alacaklar	Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	-	66.055
	Ticari Olmayan Alacaklar Toplamı	-	66.055
Ticari Borçlar	Sinpaş GYO A.Ş.	1.941.245	1.106.286
Ticari Borçlar	Piramid Petrol Tic.Ltd.Şti.	7.289	912
Ticari Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.409.433	-
Ticari Borçlar	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.432	-
	Ticari Borçlar Toplamı	3.359.399	1.107.198
Ticari Olmayan Borçlar	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. (*)	303.399.205	264.755.185
Ticari Olmayan Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.553.485	2.938.483
Ticari Olmayan Borçlar	Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş. (*)	264.527.238	250.185.986
Ticari Olmayan Borçlar	Hürsan Havlu Üretim A.Ş. (*)	116.508.862	95.656.246
Ticari Olmayan Borçlar	Derya Baltalı	4.200.000	4.200.000
	Ticari Olmayan Borçlar Toplamı	690.188.790	617.735.900

(*) Şirket ilişkili taraflarından Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim A.Ş.' ne olan olan borçları için 13.06.2023 tarihinde "Borç İlişkisinden Doğan Ödeme Protokolü" imzalamıştır. Yapılan protokole ilişkin firma bazında ödeme planı ve vade bilgileri aşağıdaki gibidir.

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş.

Dönem Başı	Dönem Sonu	Gün	Adat Oran	Adat Tutarı	Anapara Tutarı	Toplam Ödeme
01.01.2023	30.06.2024	546	12%	42.713.985	45.516.680	88.230.665
30.06.2024	31.12.2024	184	12%	13.767.237	45.516.680	59.283.917
31.12.2024	30.06.2025	181	12%	10.834.217	45.516.680	56.350.897
30.06.2025	31.12.2025	184	12%	8.260.342	45.516.680	53.777.022
31.12.2025	30.06.2026	181	12%	5.417.108	45.516.680	50.933.788
30.06.2026	31.12.2026	184	12%	2.753.447	45.516.680	48.270.127
Genel Toplam				83.746.336	273.100.080	356.846.416



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

DENİZ TEKSTİL SAN.VE TİC.A.Ş.

Dönem Başı	Dönem Sonu	Gün	Adat Oran	Adat Tutarı	Anapara Tutarı	Toplam Ödeme
01.01.2023	30.06.2024	546	12%	40.732.140	39.585.432	80.317.572
30.06.2024	31.12.2024	184	12%	11.973.238	39.585.432	51.558.670
31.12.2024	30.06.2025	181	12%	9.422.417	39.585.432	49.007.849
30.06.2025	31.12.2025	184	12%	7.183.943	39.585.432	46.769.375
31.12.2025	30.06.2026	181	12%	4.711.209	39.585.432	44.296.641
30.06.2026	31.12.2026	184	12%	2.394.648	39.585.432	41.980.080
Genel Toplam				76.417.595	237.512.592	313.930.187

HÜRSAN HAVLU ÜRETİM A.Ş.

Dönem Başı	Dönem Sonu	Gün	Adat Oran	Adat Tutarı	Anapara Tutarı	Toplam Ödeme
1.01.2023	30.06.2024	546	12%	18.014.170	17.769.199	35.783.369
30.06.2024	31.12.2024	184	12%	5.374.574	17.769.199	23.143.773
31.12.2024	30.06.2025	181	12%	4.229.556	17.769.199	21.998.755
30.06.2025	31.12.2025	184	12%	3.224.744	17.769.199	20.993.943
31.12.2025	30.06.2026	181	12%	2.114.778	17.769.199	19.883.977
30.06.2026	31.12.2026	184	12%	1.074.915	17.769.199	18.844.114
Genel Toplam				34.032.737	106.615.194	140.647.931

*ii) İlişkili taraflar ile olan işlemler:***30.09.2023**

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	2.618.424	-	1.286	2.619.710
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	76.283	-	-	-	-	-	-	76.283
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	19.760	-	-	-	-	-	19.760
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	701.309	-	-	-	-	-	701.309
Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	-	40.920	-	-	-	-	-	40.920
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	3.171.979	-	-	3.171.979
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	4.401.025	-	-	4.401.025
Kızılbük GYO A.Ş.	-	1.224	-	-	-	-	-	1.224
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.844	5.844
Toplam	76.283	763.213	-	-	10.191.428	-	7.130	11.038.054

Satımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	2.700	-	-	-	2.700
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	141.797	-	-	47.688	189.485
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	101.518	101.518
Toplam	-	-	-	144.497	-	-	149.206	293.703



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

31.12.2022

Alımlar

	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	-	24.510	-	-	-	-	1.357	25.867
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	23	-	-	6.922.482	-	-	6.922.505
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	-	371.635	-	-	-	-	-	371.635
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	1.350	3.571.550	-	-	3.572.900
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	1.591.657	-	-	1.591.657
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	3.619	3.619
Toplam	-	396.168	-	1.350	12.085.689	-	4.976	12.488.183

Satımlar

	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	900	-	-	-	900
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	21.585	-	-	14.715	36.300
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	320	320
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	-	-	-	-	-	-	30.236	30.236
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	198.213	-	-	-	-	198.213
Toplam	-	-	198.213	22.485	-	-	45.271	265.969

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

Dönemler itibarıyla Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler 322.307 TL'dir. (30.09.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları**

Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, finansal kiralama, nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Şirket'in operasyonları için finansman yaratmaktır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Şirket ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskini de takip etmektedir.

Yabancı Para Riski

Yabancı para riski Şirket'in ABD Doları ve AVRO birimleri cinsinden yükümlülüklerle sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Şirket'in değerlendirme para birimi dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz olduğu kur riski, döviz tevdiyat hesaplarından, döviz cinsinden alacak ve borçlarından, kullanmış olduğu kredilerinden kaynaklanmaktadır. Şirket bu riski en aza indirmek için, finansal pozisyonunu, nakit giriş/çıkışlarını detaylı nakit akım tablolarıyla izlemektedir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

Döviz Pozisyonu Tablosu					
	Cari Dönem 30.09.2023				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.949	-	67	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	1.949	-	67	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.949	-	67	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	261.349.863	-	9.002.596	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	261.349.863	-	9.002.596	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	259.995.213	-	8.955.933	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	259.995.213	-	8.955.933	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	521.345.076	-	17.958.529	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(521.343.128)	-	(17.958.462)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(521.343.128)	-	(17.958.462)	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	Önceki Dönem 31.12.2022			
	TL Karşılığı	USD	EURO	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.534.661	346.565	181	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	6.534.661	346.565	181	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.534.661	346.565	181	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	56.062.924	169.831	2.613.987	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	56.062.924	169.831	2.613.987	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	455.327.609	-	22.518.675	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	278.218.028	1.460.015	12.395.566	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	733.545.636	1.460.015	34.914.241	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	789.608.561	1.629.846	37.528.228	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(783.073.900)	(1.283.281)	(37.528.047)	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(783.073.900)	(1.283.281)	(37.528.047)	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-
Yükümlülükler (-) olarak girilecektir.	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilançosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**Cari Dönem 30.09.2023**

	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	(52.134.313)	52.134.313	(52.134.313)	52.134.313
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(52.134.313)	52.134.313	(52.134.313)	52.134.313
TOPLAM	(52.134.313)	52.134.313	(52.134.313)	52.134.313

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**Önceki Dönem 31.12.2022**

	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(2.424.118)	2.424.118	(2.424.118)	2.424.118
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.424.118)	2.424.118	(2.424.118)	2.424.118
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	(75.881.711)	75.881.711	(75.881.711)	75.881.711
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(75.881.711)	75.881.711	(75.881.711)	75.881.711
TOPLAM	(78.305.829)	78.305.829	(78.305.829)	78.305.829



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir.

Kredi risk yoğunlaşması belirli şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunması ve aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir. Kredi riskinin yoğunlaşması Şirket'in performansının belli bir sektörü veya coğrafi bölgeyi etkileyen gelişmelere duyarlılığını göstermektedir.

Şirket'in kredi riskini, satış ve hizmet faaliyetlerini yeni faaliyet konusu alanında sektör veya bölgedeki şahıslar veya Şirketler üzerinde istenmeyen yoğunlaşmalardan kaçınarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket ayrıca gerekli gördüğü durumlarda müşterilerinden teminat almaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Türleri

CARİ DÖNEM 30.09.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.517.405	37.942.252	-	152.731	23.965.178	23.968.705
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.517.405	37.942.252	-	152.731	23.965.178	23.968.705
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	271.531	-	90.195	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(271.531)	-	(90.195)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.773.909	39.742.072	66.055	343.141	3.868.599	3.884.477
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.773.909	39.742.072	66.055	343.141	3.868.599	3.884.477
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	41.710	-	91.339	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(41.710)	-	(91.339)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski bir şirketin fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakit benzerleri sağlamak, güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilmektir. Şirket iş ortamında kredi yollarının hazır tutulması yoluyla nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle fonlamayı sağlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

30.09.2023

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yılden Uzun
Banka Kredileri	701.721.665	736.890.315	142.383.979	303.627.995	290.878.341	-
Ticari Borçlar	12.599.834	12.616.725	12.616.725	-	-	-
Diğer Borçlar	694.368.331	811.424.534		204.331.606	607.092.928	-
Toplam	1.408.689.830	1.560.931.574	155.000.704	507.959.601	897.971.269	-

31.12.2022

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yılden Uzun
Banka Kredileri	513.821.800	552.555.553	58.808.875	205.194.687	288.551.991	-
Ticari Borçlar	24.154.142	24.453.111	24.453.111	-	-	-
Diğer Borçlar	619.972.669	619.972.669	188.890.489	238.901.860	192.180.320	-
Toplam	1.157.948.611	1.196.981.333	272.152.475	444.096.547	480.732.311	-

Faiz Riski

Şirket, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Şirket bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Şirket, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.

Şirket'in dönemler itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	30.09.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	1.267.934.625	414.126.281
Değişken Faizli Finansal Araçlar	30.09.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	100.827.887	99.695.519

Şirket'in dönemler itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmadığından dolayı faiz riskine maruz kalmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Şirket, bu riski yabancı para alacak ve borçlarının ve faiz taşıyan aktif ve pasiflerinin dengelenmesi yoluyla yönetmektedir. Piyasa riski, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

Sermaye Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sermaye, ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Dönemler itibarıyla net finansal borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

	30.09.2023	31.12.2022
Toplam borçlar	1.550.724.624	1.237.989.403
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(23.968.705)	(3.884.477)
Net borç	1.526.755.919	1.234.104.926
Toplam özsermaye	840.482.199	346.375.920
Kullanılan sermaye	2.367.238.118	1.580.480.846
Net borç/kullanılan sermaye oranı	64,50%	78,08%

Rayiç Değer

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerle diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir.

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. Katagoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Dönemler itibarıyla rayiç değerleri üzerinden hesaplanan veya rayiç değerlerine yakınsadığı varsayılan Şirket'in finansal olmayan varlıkları aşağıdaki gibidir;

30.09.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	1.820.793.000	-	1.820.793.000
Binalar	-	281.637.000	-	281.637.000
Toplam	-	2.102.430.000	-	2.102.430.000
31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	1.158.634.000	-	1.158.634.000
Binalar	-	203.941.000	-	203.941.000
Toplam	-	1.362.575.000	-	1.362.575.000



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Finansal Yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 33 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.949	5.771
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	2.283.261.461	1.469.235.477
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	66.055
	Diğer Varlıklar		107.943.413	115.058.020
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.391.206.823	1.584.365.323
E	Finansal Borçlar	Md.31	701.721.665	513.821.800
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	690.188.790	618.151.359
İ	Özkaynaklar	Md.31	840.482.199	346.375.920
	Diğer Kaynaklar		158.814.169	106.016.244
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.391.206.823	1.584.365.323



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.949	5.771
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	1.079.989	556.080
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fikrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	≥%51	95,49%	92,73%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	≤%49	0,00%	0,00%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	≤%500	165,74%	326,97%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	≤%10	0,00%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	≤%10	0,00%	0,00%

